



COMUNE DI CAPRINO VERONESE
Provincia di Verona

PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) VARIANTE n. 4

ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004

RELAZIONE PROGRAMMATIVA



SINDACO
Paola Arduini

UFFICIO TECNICO
Enrico Perotti

PROGETTISTA
Giulio Saturni

Marzo 2024

Sommario

1. Premessa.....	2
2. Il percorso amministrativo.....	3
3. Contenuti della Variante.....	4
4. Verifica del dimensionamento.....	7
5. Verifica del consumo di suolo.....	8
6. Quadro economico	9
7. Elaborati della Variante	10

ALLEGATO: ESTRATTI CARTOGRAFICI

1. Premessa

La Legge Urbanistica Regionale n.11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale (PRC) in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (PI). Il Comune di Caprino V.se è dotato di **Piano di Assetto del Territorio (PAT)** approvato con Conferenza di Servizi del 25/11/2015, ratificato con deliberazione di Giunta Regionale Veneto n° 2139 del 30/12/2015, pubblicata sul B.U.R. n. 10 del 05/02/2016, a cui è seguita la variante n. 1 al PAT in adeguamento alla LR n. 14/2017 in merito alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 06/07/2021.

A seguito dell'approvazione del PAT, il Comune ha proceduto ad elaborare il primo **Piano degli Interventi (PI)**, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. n. 17 del 20/07/2018 (prima fase). Successivamente, con deliberazione n. 2 del 28/03/2019, è stata approvata la seconda fase del Piano degli Interventi. A seguire è stata approvata la terza fase, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 09/07/2019 e la Variante n. 2 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 12/04/2022. È poi in fase di redazione la variante n. 3 al Piano degli Interventi.

A seguito di ulteriori richieste puntuali pervenute, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno avviare una nuova Variante al PI finalizzata proseguire nell'attività di attuazione delle strategie proposte dal PAT.

2. Il percorso amministrativo

Ai sensi dell'articolo 18 della L.R.11/2004, la procedura per l'approvazione di varianti al Piano degli Interventi è la stessa della formazione del Piano degli Interventi e quindi è necessario predisporre il presente documento, fissando gli obiettivi della variante e illustrarne i contenuti al Consiglio Comunale, dando così formalmente il via alla predisposizione della variante stessa e alle forme di partecipazione e concertazione previste dall'articolo 18, comma 2, della L.R.11/2004.

Il Documento del Sindaco rappresenta pertanto il punto di partenza per la redazione del Piano degli Interventi e delle sue varianti; esso avvia la partecipazione consentendo e garantendo ai portatori di interesse in genere (cittadini, enti pubblici, associazioni economiche e sociali) che le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza.

In sintesi l'iter procedurale di variante al Piano degli interventi può essere così riassunto:

- stesura e presentazione in Consiglio Comunale del documento del Sindaco e avvio della partecipazione (gli eventuali accordi seguono l'iter del Piano degli Interventi del quale costituiscono parte integrante);
- fase di partecipazione tra presentazione del Documento del Sindaco e adozione del Piano degli Interventi in Consiglio Comunale;
- acquisizione dei pareri (sismico e idraulico)
- adozione in Consiglio Comunale del Piano degli Interventi;
- deposito presso la sede comunale entro 8 giorni dall'adozione e avvio del periodo di 30 giorni destinato alla consultazione pubblica;
- periodo di ulteriori 30 giorni per la formulazione di osservazioni;
- nei 60 giorni successivi il Consiglio Comunale esamina le osservazioni e decide sulle stesse per l'approvazione del Piano degli Interventi; in parallelo verranno recepiti gli eventuali pareri degli enti pervenuti (procedura VAS);
- copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione;
- il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

A seguito dell'illustrazione del Documento del Sindaco in Consiglio Comunale avvenuta durante la seduta delsi è aperta la fase di **concertazione e partecipazione** che si è conclusa in data **Durante la fase di concertazione non sono pervenuti contributi aggiuntivi.**

3. Contenuti della Variante

I temi e le questioni che si affronteranno con la variante n.4 al Piano degli Interventi vigente sono i seguenti:

3) Accordi pubblico/privato

Stante le modifiche delle condizioni socio-economiche del territorio e l'introduzione di nuove disposizioni legislative regionali in materia edilizia, con la presente variate si intende rivedere alcune scelte pianificatorie al fine di garantire l'attuabilità degli interventi in coerenza con gli obiettivi del PAT. Scelte che si sono concluse con la sottoscrizione dei seguenti accordi:

1. Villa Giacomelli. A seguito dell'approvazione del progetto di recupero e ampliamento della Villa è stata inoltrata la richiesta di rivederne gli usi ammessi e una rimodulazione dell'ampliamento non in un unico corpo di fabbrica bensì in più edifici al fine di ridurre l'impatto visivo e paesaggistico del contesto della Villa. In particolare l'Accordo, da attuarsi mediante PdC convenzionato, prevede:
 - il restauro di Villa Giacomelli secondo quanto disposto dai gradi di intervento del vigente PI nonché dall'eventuale parere della Soprintendente, e la realizzazione di una piscina a servizio della residenza (LETT. A1);
 - la previsione di una volumetria aggiuntiva pari 8.900 mc, minore a quella già autorizzata pari a 9.289,59 mc;
 - la possibilità di poter realizzare la volumetria aggiuntiva in più corpi di fabbrica sul mappale 326 come evidenziato nell'apposita scheda, allegata sub. 1 al presente accordo entro il quale poter realizzare anche garages e/o posti auto interrati e una piscina a servizio della struttura turistica-ricettiva (LETT. A2);
 - le seguenti destinazioni d'uso ammesse: residenziale e turistico-ricettivo, tra cui strutture turistiche complementari (ai sensi della LR 11/2013), ristorazione, centro benessere;
 - la riclassificazione dell'area in proprietà censita catastalmente al foglio 36, mappali 323-325, da zona agricola E a zona D6a "ZONE PER STRUTTURE DI INTERESSE COLLETTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA" (art. 33 c.2 delle NTO) all'intero della quale è ammessa la possibilità di realizzare attrezzature sportive per il tempo libero a servizio della struttura turistica-ricettiva, quali ad esempio tennis, paddle, calcetto, pallavolo, basket, bocce, putting area golf ecc. con relativi manufatti atti alla gestione di questi, quali servizi igienici, spogliatoi, nonché una autorimessa interrata di pertinenza di Villa Giacomelli (LETT. B);
 - la possibilità che gli impianti di cui sopra possano essere aperti anche al pubblico.



2. Mondini Glamping. L'area è già oggetto di un PUA denominato "Villa Magda" approvato con DCC n. 29 del 29/10/2012. In luogo all'attuazione del PUA, viene proposta una modifica dello strumento urbanistico generale finalizzata a consentire la trasformazione dell'intera area di proprietà nonché delle aree già cedute al comune, al fine di poter realizzare una struttura turistico-ricettiva all'aperto tipo *glamping* finalizzata a riqualificare un'area prospiciente il centro storico di Caprino introducendo una nuova tipologia ricettiva che amplierebbe l'offerta turistica comunale.

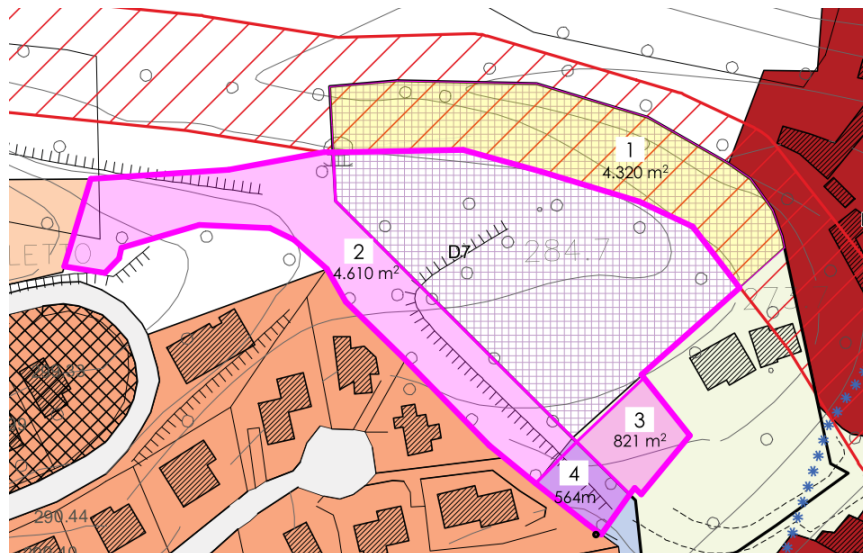
In particolare la proposta di modifica della Zonizzazione vigente prevede la rimodulazione e parziale estensione dell'attuale zona D7 (vedi allegato) mediante:

1) RIDUZIONE DELLA ZONA D7 NEL MARGINE NORD, in quanto esterna al limite di proprietà attuale, allo stesso PdL che ne aveva determinato la creazione, e anche ricadente in area non idonea all'edificazione (evidenti errori di tracciamento dello strumento urbanistico attuativo ovvero dello strumento pianificatore generale). La superficie D7 in riduzione è di 4.320,29mq e verrà riconvertita in E (agricola);

2) CONVERSIONE DELLA ZONA E (Agricola) COMPRESA TRA L'ATTUALE D7 E LA ZONA B2: questa area è necessaria per estendere la superficie a destinazione turistico-ricettiva verso i confini della proprietà, nonché a ricucire i limiti dell'urbanizzazione tra est ed ovest. La superficie interessata dalla conversione è di 4.648,08mq

3) CONVERSIONE DELLA ZONA VERDE PRIVATO IN D7. La superficie interessata dalla conversione è di 821mq;

4) CONVERSIONE DELLA ZONA F IN D7 in quanto questo frammento non può evidentemente più produrre alcuna utilità pubblica. La superficie interessata dalla conversione è di 564mq;



4. Verifica del dimensionamento

La Variante in oggetto non introduce un carico urbanistico aggiuntivo. In particolare:

1. per l'accordo 1.4 "villa Giacomelli" il dimensionamento è in riduzione, da 9.289,59 mc a 8.900 mc, con uso residenziale e turistico-ricettivo; per quanto riguarda gli standard, si precisa che l'accordo ha già ceduto quanto dovuto, pari a 1.538,00 mq funzionali alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico (già realizzato)
2. per l'accordo 2.4 "Mondini Glamping" il carico urbanistico resta invariato. Per quanto riguarda gli standard, l'accordo prevede l'intera monetizzazione.

5. Verifica del consumo di suolo

Sulla base delle indicazioni contenute nella LR 14/2017 e dell'adeguamento del PAT alle disposizioni riportate dalla normativa, deve essere verificato il consumo di suolo che questo Piano degli Interventi mette in gioco. Per quanto riguarda il dimensionamento del consumo di suolo, tenendo conto di quanto adottato dal Consiglio Comunale con specifica variante, la superficie massima di consumo di suolo consentita è pari a **19,79**.

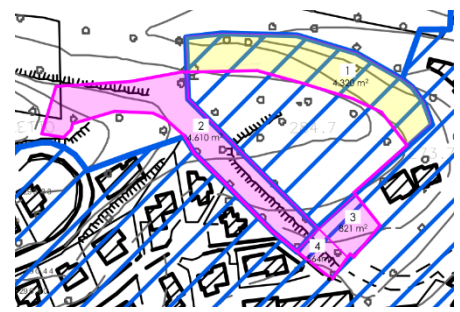
I Piani degli Interventi dovranno effettuare attività ricognitiva e di monitoraggio sul consumo di suolo in riferimento al valore sopra determinato e ai disposti della LR 14/2017 e dalle DGR ad essa collegate.”

Come si evince dalla tabella sottostante, la Variante in oggetto ha un incremento di consumo quasi nullo, pari **0,03 ha** (Accordo 2.4 per 290 mq).

Estratto tav. 5 Accordo 1.4



Estratto tav. 5 Accordo 2.4



L'accordo 1.4, essendo già nel consolidato, con consuma nuovo suolo.

La Variante in oggetto deve tenere conto delle previsioni che sono già state inserite dai PI precedenti e che incidono sul consumo di suolo. La situazione è la seguente:

n. Variante	Riferimenti	Variazione (+/-)	Quantità massima consumo di suolo (ha)
Variante PAT	Approvazione		19,79
Variante 2 PI	Adozione		
	Approvazione	+10,95	8,84
Variante 3 PI	Adozione	(in corso)	
	Approvazione		
Variante 4 PI	Adozione	+0,03	8,81
	Approvazione		

6. Quadro economico

Il Piano degli Interventi è uno strumento urbanistico strettamente operativo, che, ai sensi dell'art. 17, comma 1, della LR 11/2004, si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali, entro un periodo di validità che ha durata quinquennale a partire dalla sua entrata in vigore, parimenti a quella di un mandato amministrativo (da cui l'appellativo di "Piano del Sindaco").

Ciò significa che le previsioni relative alla trasformabilità del territorio hanno durata non superiore a cinque anni dal momento dell'entrata in vigore del Piano degli Interventi. Più precisamente, la legge urbanistica regionale, all'art. 18, comma 7, stabilisce che "decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio". Pertanto per le nuove previsioni quali espansioni insediative, dotazioni di servizi (aree a verde pubblico, aree a aree di interesse comune, ecc.) e infrastrutture (nuova viabilità) che il Piano degli Interventi eventualmente inserisce nei propri elaborati, è previsto l'avvio entro un arco temporale di cinque anni. Il periodo di validità del Piano degli Interventi (i cinque anni dalla data di entrata in vigore) si riferisce alle sole previsioni di trasformabilità del territorio (nuove espansioni insediative, nuove infrastrutture, strade e servizi) mentre non decadono e rimangono valide le previsioni che riguardano vincoli e tutele (quali ad esempio disposizioni inerenti il controllo degli elementi di rischio e fragilità presenti nel territorio, o la tutela di elementi di valore quali edifici, pertinenze, ecc.).

Il Contributo perequativo aggiuntivo derivante dagli accordi pubblico-privato (accordo 2.4) ammonta complessivamente a **€ 80.082,75**.

Si precisa che l'accordo 1.4 non genera ulteriore contributo perequativo in quanto trattati di una riconfigurazione (con riduzione del carico urbanistico) di una volumetria già assentita con precedenti provvedimenti.

7. Elaborati della Variante

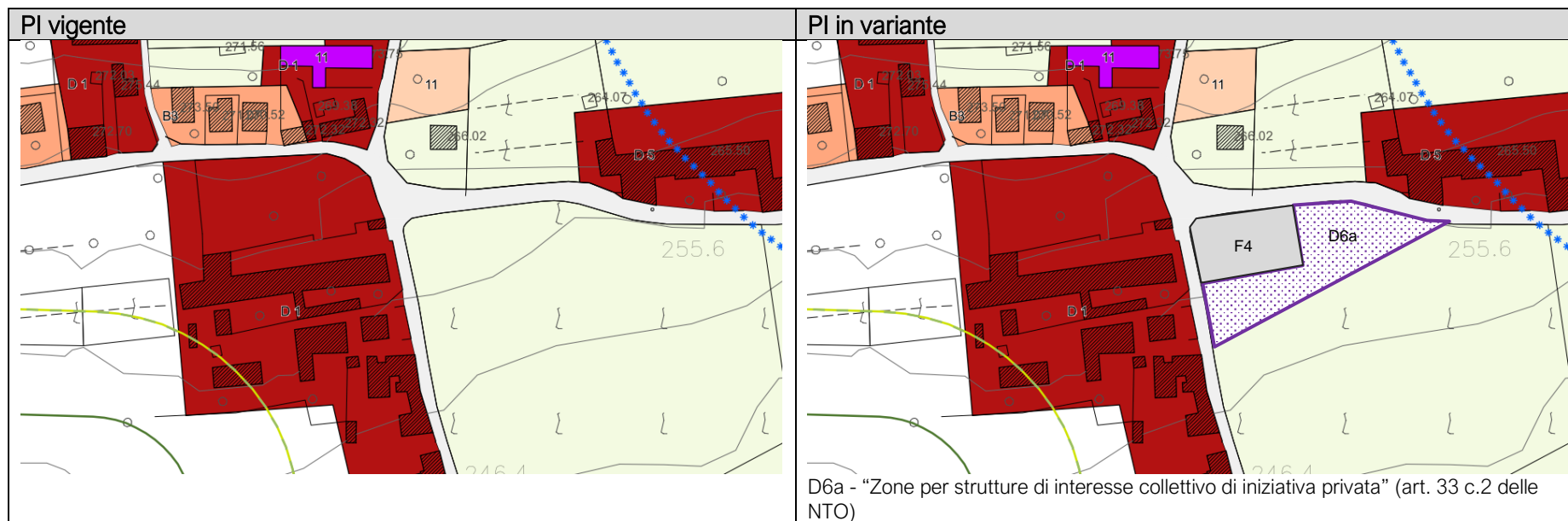
La Variante n.4 al PI aggiorna/integra i seguenti elaborati:

- a) relazione programmatica;
- b) accordi pubblico/privati sottoscritti;
- c) attestazione sismica.

La restante documentazione del Piano degli Interventi resta invariata.

ALLEGATO: ESTRATTI CARTOGRAFICI

Accordo 1.4 "Villa Giacomelli"



Accordo 2.4 "Mondini Glamping"

